



Lokalplan

313 - Boliger på Hadsundvej (Sygehusgrunden), Terndrup

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	6
Lokalplanområdets fremtidige forhold	8
Anden planlægning	9
Anden planlægning og lovgivning	12
Servitutter	14
Miljøvurdering	15
Bestemmelser	16
1. Lokalplanens formål	17
2. Område- og zonestatus	18
3. Områdets anvendelse	19
4. Udstykning	20
5. Veje, stier og parkering	21
6. Bebyggelsens omfang og placering	23
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	24
8. Ubebyggede arealer	26
9. Tekniske anlæg	28
10. Miljø	29
11. Grundejerforening	30
12. Forudsætning for ibrugtagning	31
13. Ophævelse af lokalplan	32
14. Servitutter	34
15. Lokalplanens retsvirkninger	35
Kort og bilag	37
Kortbilag 1 - Matrikelkort	38
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	39
Miljøscreening	40

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstyknings- eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan sendes forslaget i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt, hvis byrådet ønsker det.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit 15 Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som f.eks. naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra ejer af lokalplanområdet om at udvikle området til boliger. Grunden ligger som et ubebygget areal i bebyggelsen langs Hadsundvej, idet Terndrup Sygehus blev nedrevet i 2015.

Lokalplanen giver mulighed for, at der langs Hadsundvej i den sydlige del af Terndrup by kan opføres tæt-lav boliger eller etageboliger i op til 2 etager.

Indretningen af området skal ske under hensyntagen til grundvandsinteresserne i området, idet en del af lokalplanområdet ligger i et område, der er særlig følsomt overfor forurening.

Lokalplanområdet

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto 2017.

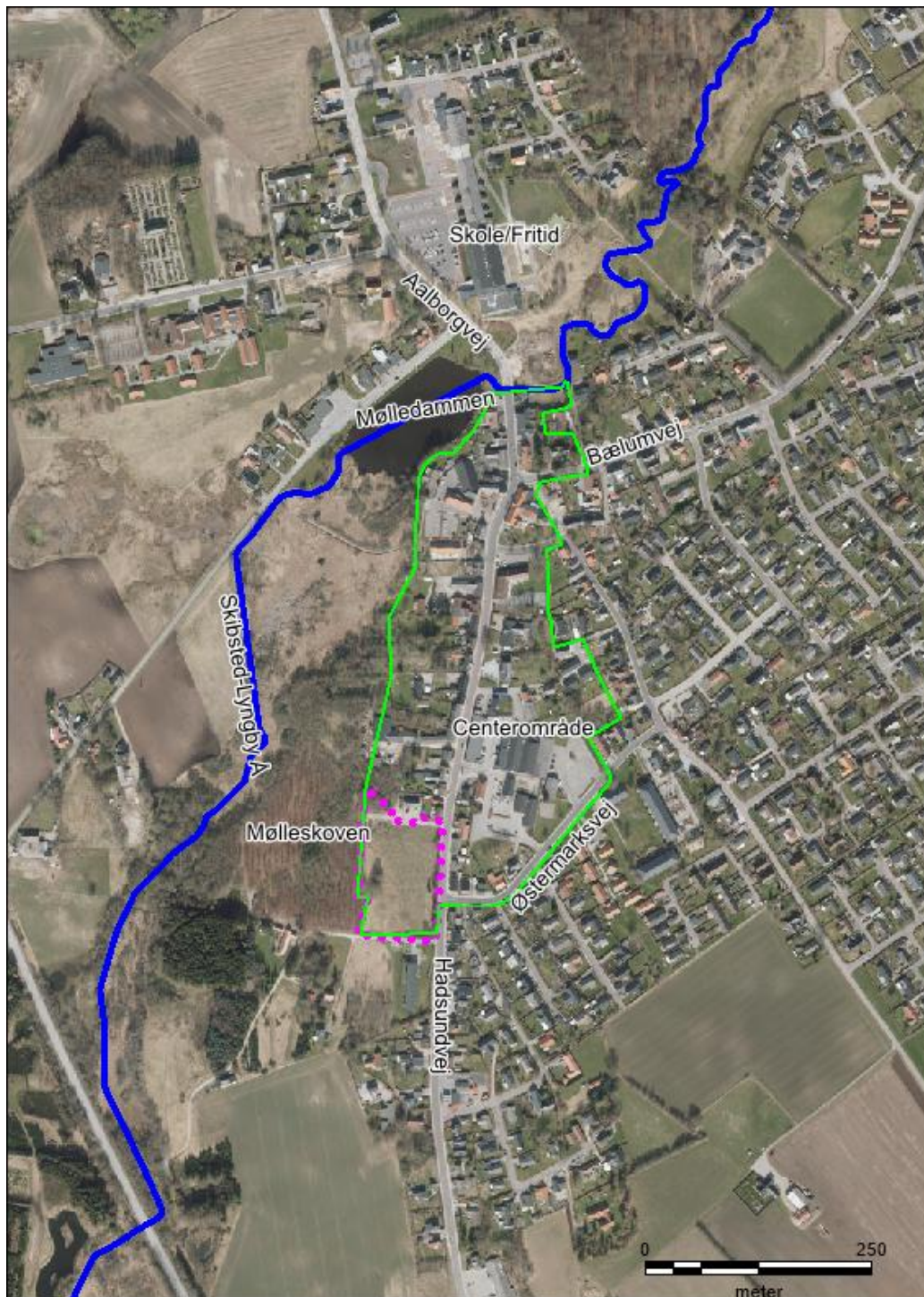
Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger ved Hadsundvej i den sydlige del af Terndrup by. Området ligger i byzone og har et areal på 11.300 m². Området omfatter ejendommen matr. nr. 37-u og 37-ci, begge Terndrup By, Lyngby. Begge matrikler er i dag ubebygget, da Terndrup Sygehus blev revet ned i 2015.

Lokalplanområdet er forholdsvist fladt, men falder jævnt med ca. 3 m mod det nordvestlige hjørne. Området ligger ca. 1 m under Hadsundvejs niveau.

Lokalplanens omgivelser

Oversigtskort



Lokalplanens omgivelser. Luftfoto 2017.

Lokalplanens omgivelser

Mod øst afgrænses området af Terndrups hovedgade Hadsundvej, som er byens

hovedfærdselsåre og er forsynet med fortovej langs lokalplanområdet. Der er busstoppested på Hadsundvej i den nordlige ende af lokalplanområdet, med busforbindelser til Aalborg og Hadsund. Øst for Hadsundvej ligger et større boligområde, der primært består af parcelhuse.

Mod vest afgrænses området af et af Terndrups grønne kendetegn nemlig Mølleskoven. Mølleskoven er anlagt i 1990'erne af lokale initiativtagere og rummer stier og opholdsarealer. Skibsted Å løber igennem Mølleskoven og videre gennem Terndrup Mølledam, der ligger ca. 500 m nord for lokalplanområdet.

Mod syd afgrænses området af Krogsholmsvej, der vejforsyner et mindre antal boliger syd og sydvest for lokalplanområdet.

Mod nord afgrænses området af boliggrunde, hvoraf de 2 vejforsynes fra lokalplanens nordlige del.

Lokalplanområdet udgør den sydlige afgrænsning af centerområdet i Terndrup, hvor der er butikker, caféer, offentlig transport og servicefaciliteter.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Disponering af området

Lokalplanområdet skal anvendes til tæt-lav og/eller etageboligbebyggelse i op til 2 etager. Området vejforsynes med op til 2 overkørsler til Hadsundvej. Der skal oprettes stier i lokalplanområdet, der forbinder området med stierne i Mølleskoven, samt sikrer adgang til Hadsundvej.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om udlæg af veje, stier og antal parkeringspladser pr. bolig. Bestemmelserne skal sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af området og sikre en god og trafiksikker infrastruktur i området.

Lokalplanens bestemmelser om opholdsarealer skal medvirke til at sikre kvalitet i området, som opnås ved nem adgang til nære fælles opholdsarealer. Adgang til et privat opholdsareal er fastlagt ud fra en betragtning om, at der ikke er krav til udstykning af den enkelte grund, hvorved der automatisk ville blive private opholdsarealer.

Delområder

Lokalplanområdet inddeles i 2 delområder, der er fastlagt ud fra grundvandsforholdene. Hele lokalplanområdet ligger indenfor et indvindingsopland til Terndrup Vandværk, mens en del af området ligger indenfor et boringsnært beskyttelsesområde. Det område er særligt følsomt overfor forurening af grundvandsressourcen, hvorfor der er skærpede krav i det område.

I delområde 1 er der vid mulighed for materialevalg til facaderne, for at sikre en arkitektonisk frihed, mens der i delområde 2, som ligger indenfor det boringsnære beskyttelsesområde, ikke er mulighed for pudsede og malede facader. Det skyldes, at maling og puds kan indeholde biocider, som ved regnvejr udvaskes til grundvandet, og dermed risikerer at forurene boringen.

Af hensyn til planlægning indenfor det boringsnære beskyttelsesområde, fastlægges der også bestemmelser om etablering af en vaskeplads til biler, hvor vaskevandet kan håndteres som spildevand, således det ikke kobles på regnvandsledningen. Vaskepladsen skal placeres i delområde 1, således den ligger udenfor det boringsnære beskyttelsesområde.

Håndtering af spildevand og overfladevand

Lokalplanen fastsætter derudover bestemmelser om håndtering af spildevand og overfladevand fra lokalplanområdet, herunder befæstelsesgraden og den maksimale afledning til spildevandsforsyningens regnvandssystem.

Sammenhæng med anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

Kommuneplan

Kommuneplanen er den overordnede plan for kommunens udvikling, og lokalplanen skal være i overensstemmelse med den.

Mål og strategier

Terndrup er udpeget som byzoneby i Kommuneplan 2017, hvor der skal være plads til bosætning. Udvikling af et centernært boligområde understøtter det mål, samtidig med, at boligområdet også vil understøtte bymidtens funktion.

Retningslinjer

Større sammenhængende landskaber

Lokalplanområdet ligger indenfor retningslinje 5.1.2 om større sammenhængende landskaber. Indenfor de større sammenhængende landskaber skal landskabsværdierne prioriteres, og bør friholdes for større tekniske anlæg, der slører sammenhænge i landskabet.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af boliger på et areal, der allerede ligger i byzone, og som tidligere har været anvendt til byformål.

Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Skovlandskaber

Lokalplanområdet ligger indenfor retningslinje 5.1.4 om skovlandskaber. I skovlandskaberne skal den sammensatte karakter af skov, plantage, marker m.v. opretholdes.

Lokalplanen forudsætter ikke fældning af skov, og vedrører et område, der hidtil har været anvendt til byformål.

Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Skovrejsning

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 5.4.1 om skovrejsning. I området er skovrejsning uønsket.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om etablering af skov.

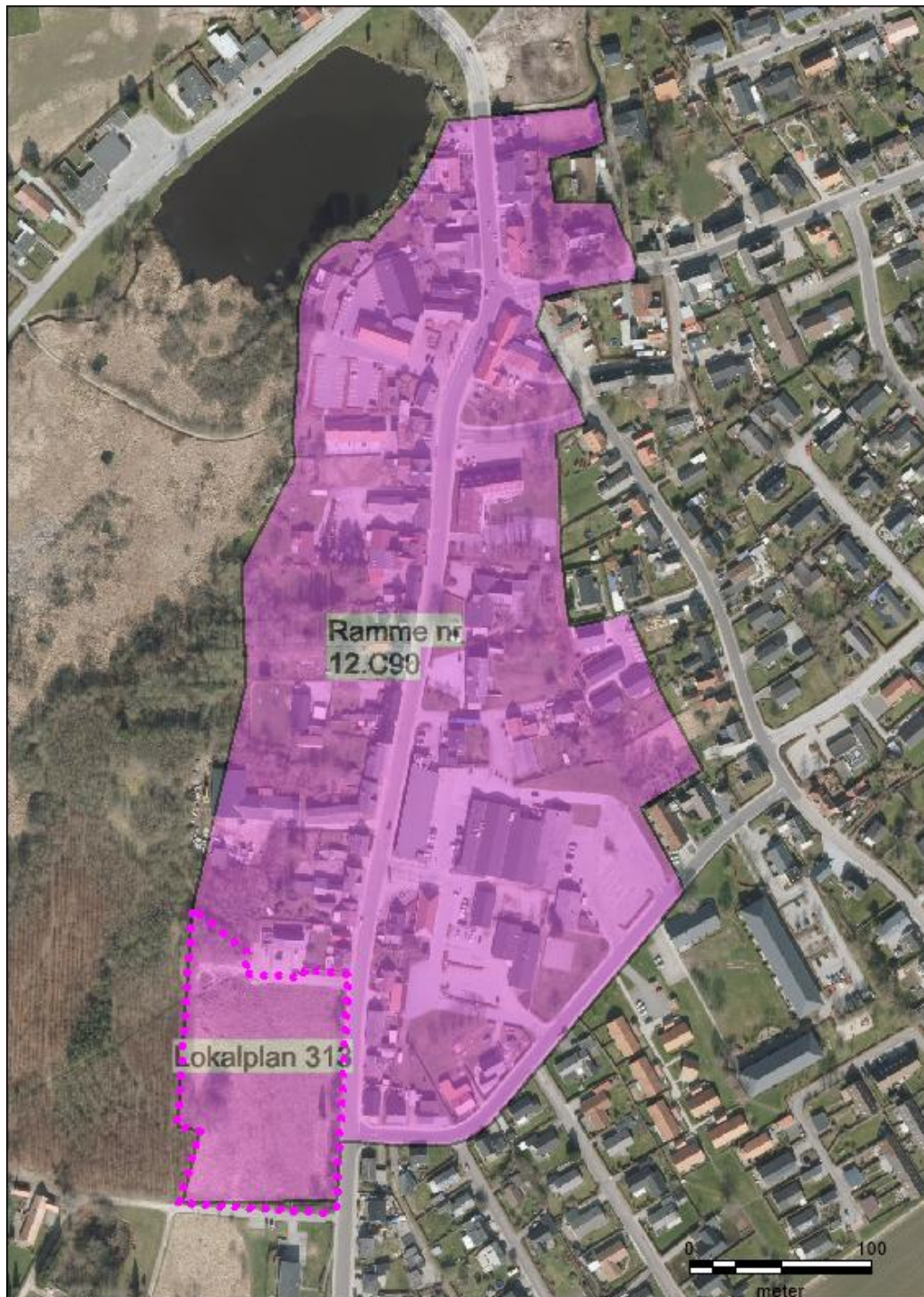
Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Rammer for lokalplanlægningen

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanramme 12.C90 for centerformål, som det fremgår af kortet herunder. Kommuneplanen fastlægger anvendelsen til butikker (indenfor detailhandelsafgrænsningen), boliger og offentlige formål.

Bebyggelse må opføres i 2 etager i 8,5 meters højde og med en maksimal bebyggelsesprocent på 50.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.



Lokalplaner

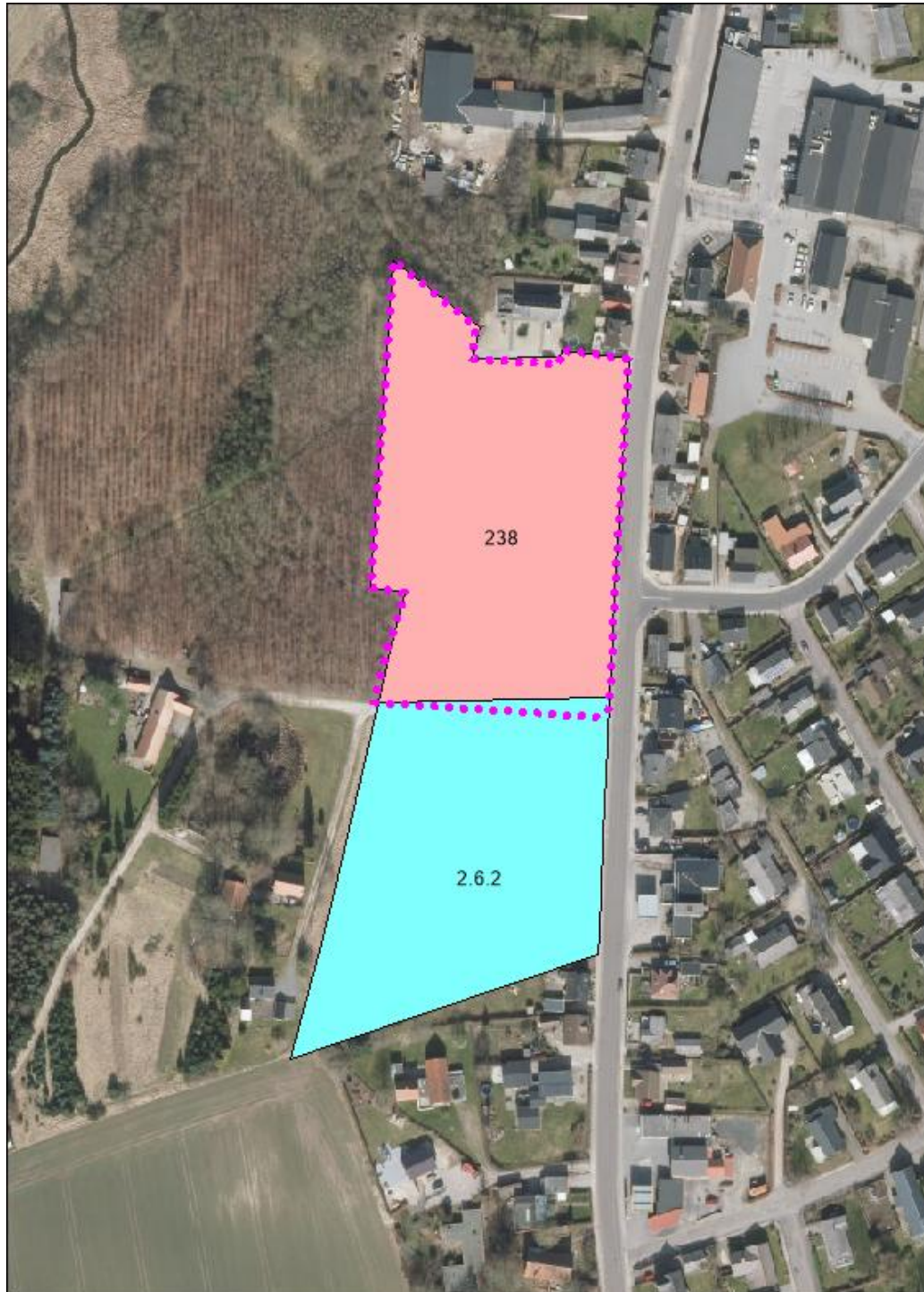
Lokalplanområdet omfatter en del af den eksisterende lokalplan nr. 238, der overfører arealet fra landzone til byzone. Desuden er lokalplanområdet omfattet af en del af lokalplan 2.6.2 for boliger ved Krogsholmvej.

Lokalplan nr. 238 og 2.6.2 ophæves i sin helhed indenfor de områder, som er omfattet af lokalplan 313.

Lokalplan nr. 238 er uaktuel for arealet, da overførslen til byzone er sket. Dermed skal lokalplanen ikke regulere noget indenfor området. En del af lokalplan 2.6.2 ophæves, da

der er sket en matrikulær ændring i den sydlige del af lokalplanområdet. Dermed omfatter lokalplan 313 den del af lokalplan 2.6.2, som svarer til det areal, der er sket en skelberigtigelse af.

De dele af lokalplanerne 238 og 2.6.2, der ophæves af lokalplan 313 fremgår af kortet herunder.



Lokalplanens forhold til øvrig planlægning og lovgivning

En lokalplan må ikke være i strid med overordnet planlægning, f.eks. kommuneplanen, landsplandirektiver, internationale naturbeskyttelsesområder, Natura 2000 planer, vandområdeplaner eller råstofplaner. Lokalplanen må heller ikke stride mod anden lovgivning så som naturbeskyttelsesloven mv.

Beskyttet natur

Der er ikke registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelsesloven i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet grænser i det nordvestlige hjørne op til et §3-beskyttet moseareal.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet ligger helt indenfor skovbyggelinjen omkring Mølleskov. Indenfor skovbyggelinjen må der ikke etableres ny bebyggelse uden en forudgående dispensation fra Rebild Kommune.

Mølleskov ligger lige vest for lokalplanområdet, og er en kommunal skov, hvor store dele af bevoksningen er blevet plantet omkring 1995. I forbindelse med vedtagelse af lokalplanen ansøges Miljøstyrelsen om at ophæve skovbyggelinjen indenfor lokalplanens område.

Arkæologi

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejdet skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Loven giver bygherren mulighed for at få en udtalelse om sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning samt information om de finansieringsmæssige forhold.

Findes der under jordarbejdet alligevel spor af fortidsminder, f.eks. knogler fra mennesker eller dyr, flint- eller metalredskaber, lerkarskår, stenanlæg, koncentrationer af trækul og ildpåvirkede sten m.m., skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyllands Historiske Museum.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Nordjyllands Historiske Museum om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Jordforurening

I lokalplanområdet har der været jordforurening på en del af arealet i form af kviksølv og olie. Der er kørt en del jord væk fra arealet og tilført nyt. Derfor er ejendommen ikke længere registreret som forurenede.

I forbindelse med ibrugtagning af ejendommen til boligformål, skal det sikres, at de øverste 50 cm af jorden ikke er forurenede.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres en forurening, skal arbejdet straks standses og Rebild kommune underrettes, jf. miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Jordforureningsloven klassificerer arealer som ligger i byzone, jf. planlovens § 34, som et område, der kan være lettere forurenede. Eventuel fjernelse af jord fra lokalplanområdet skal anmeldes til Rebild Kommune.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger indenfor et indvindingsopland til Terndrup Vandværk.

Rebild Kommune må ikke planlægge for anvendelse, der udgør en risiko for forurening af grundvandet. Kommuneplanen fastlægger anvendelsen i området til centerformål, herunder boliger. Derved ændres anvendelsen ikke, og der er derfor ikke krav om udarbejdelse af en grundvandsredegørelse.

Håndtering af regnvand og spildevand

Regnvand må ikke nedsive i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger i et separatkloakeret område, hvormed spildevand afledes til spildevandsforsynings spildevandsledning, og at overfladevand afledes til regnvandsledningen. Ved vedtagelse af denne lokalplan ændres der ikke på kloakeringsprincippet derfor er lokalplanen i overensstemmelse med bestemmelserne i Rebild Kommunes Spildevandsplan 2014-2017.

Befæstelsesgraden for området er fastsat i spildevandsplanen til 35 %. Ved håndtering af overfladevand for befæstelsesgraden der overstiger 35 %, skal der ske en tilsvarende forsinkelse af regnvandet på egen grund, inden det ledes til regnvandsledningen. Forsinkelsen kan ske i et regnvandsbassin med tæt bund, eller der kan arbejdes med en løsning under terræn.

Regnvandet skal forsinkes til 45 l/s. Forsinkelsen kan ske i et regnvandsbassin med en tæt bund, eller der kan arbejdes med en løsning under terræn.

Der skal ansøges om en spildevandstilladelse til håndtering af overfladevand efter lokalplanen er blevet endelig vedtaget og inden anlægsarbejdet påbegyndes.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune indenfor Terndrup Varmeværks forsyningsområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Jf. planloven har kommunen dog pligt til at dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning for bygninger, der er opført som lavenergibebyggelse.

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes fra Eniig.

Vandforsyning

Ifølge Vandforsyningsplanen for Rebild Kommune skal lokalplanområdet forsynes fra Terndrup Vandværk.

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

Der ophæves 1 servitut, som følge af denne lokalplan. 01.11.1960-4031-77

Dok om byggelinjer

Aflyses på matr. nr. 37-u, Terndrup By, Lyngby

Påtaleberettigede: Rebild Kommune

Ejere, bygherre og deres rådgivere bør sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes.

Miljøvurdering

Miljøvurdering

"Lov om Miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslaget. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og i øvrigt forventes ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med planen.

VVM

I Bekendtgørelsen om VVM: "Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet" er det på bilag 1 og bilag 2 defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at der bliver mulighed for at opføre tæt-lav bebyggelse og etageboliger,
- at sikre vejadgang til området,
- at området udformes under hensyntagen til grundvandsinteresserne.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone efter planens endelige vedtagelse.

2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kort 2.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål, i form af tæt-lav boliger og/eller etageboliger.

Ad Anvendelse

Der må ikke drives erhverv indenfor lokalplanområdet. Dog må der i forbindelse med den enkelte bolig drives liberalt erhverv, så som dagpleje, frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed eller lignende under forudsætning af, at

- dette ikke ved støj, trafik, parkering eller andre ulemper er til gene for de omkringboende,
- det liberale erhverv skal drives af ejendommens beboere uden fremmed medhjælp,
- erhvervsarealet ikke udgør mere end $\frac{1}{4}$ af bruttoetagearealet i den pågældende bolig, områdets præg af boligkvarter bibeholdes (herunder ved skiltning og lignende).

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Ved etapevis udbygning af lokalplanområdet, skal hver etape kunne udstykkes særskilt.

Bygninger til etageboliger skal kunne udstykkes fra tæt-lav bebyggelse.

Ad Udstykning

Udstykningskravet skal sikre, at opholdsarealer, parkering og regnvandshåndtering kan håndteres på egen grund, samt at der kan beregnes en bebyggelsesprocent.

Der skal oprettes et spildevandslaug, hvis der sker udstykning som medfører fælles kloaksystem.

4.2 Grundstørrelser

Grunde til tæt-lav boligbebyggelse skal have en størrelse på min 250 m² og max 400 m². Vej og andel i fællesarealer kan ikke medregnes i grundstørrelsen.

Ad Grundstørrelser

Bygningsreglementet stiller ikke krav om, at alment byggeri skal kunne udstykkes. Derfor gælder bestemmelsen ikke for den type byggeri.

4.3 Tekniske anlæg

Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade + 1,0 m hele vejen rundt herom. Der er ikke en mindste grundstørrelse for tekniske anlæg.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til området skal ske fra Hadsundvej som vist på Kort 2. Der må være max to overkørsler til lokalplanområdet.

Den nordligste overkørsel fungerer som vejadgang for matr. nr. 37-bd, Terndrup By, Lyngby.

5.2 Veje

Boligveje udlægges i en bredde af 8,5 m med en 6 m bred kørebane. I den ene side af vejen skal der etableres fortov med en bredde på 1,5 m. I begge sider af vejen skal der etableres en 0,5 m bred græsribat.

Der skal etableres vendepladser for enden af alle blinde veje.

Ad Veje

Fortov kan undlades, hvis området rummer et stisystem, der forbinder planområdet internt og med omgivelserne uafhængigt af boligvejene.

5.3 Stier

Der skal anlægges stier, således lokalplanområdet forbindes internt samt med Hadsundvej og Mølleskoven. Der skal være mindst to forbindelser til hhv. Mølleskoven og Hadsundvej, som også forbindes internt i området.

Stierne kan placeres som vist på bilag 2 eller placeres anderledes i forbindelse med den endelige disponering af området.

Stiforbindelser kan udgøres af fortove langs boligvejene, eller som stier i eget trace.

Stier i eget trace skal udlægges i en bredde af mindst 3,5 m og anlægges med kørefast belægning i 2,5 m bredde og 0,5 m rabat i hver side.

Ad Stier

Stiernes primære funktion er at sammenbinde området internt og med omgivelserne. Derfor er det mindre vigtigt, hvordan den endelige placering bliver.

5.4 Parkering

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. Heraf skal mindst 1 parkeringsplads etableres uden overdækning.

Ved etageboliger skal der etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Mindst halvdelen af parkeringspladserne til etageboliger skal etableres som fælles parkering.

5.5 Belægning og overfladevand

Veje og parkeringsarealer skal udføres med fast belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker en kontrolleret afledning af regnvandet.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Skelafstand

Boligbebyggelsen ud mod Hadsundvej skal opføres med facade indenfor en afstand på indtil 5 m til vejskel. Sekundære bygninger såsom udhuse og garager skal placeres i samme linje som boligerne eller længere væk fra Hadsundvej.

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra lokalplanens grænse mod nord, vest og syd, jf. kortbilag 2.

Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti. Skelafstanden gælder ikke internt i området.

6.2 Kloakering

Der må ikke opføres bebyggelse henover regn- og spildevandsledningerne, der er vist med en retningsgivende placering på bilag 2.

Ad Kloakering

Ledningerne er omfattet af en servitut, der fastsætter et deklarationsbælte på 2 m på hver side af ledningen. Bebyggelsen må ikke overskride den grænse uden forudgående aftale med Rebild Forsyning.

6.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må være max 40 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocenten for etagebebyggelse må være max 50.

6.4 Bygningshøjde

Boligbebyggelse og indbyggede garager må opføres med en bygningshøjde på op til 8,5 m.

Sekundære bygninger såsom skure, carporte og udhuse må opføres en bygningshøjde på max 3,0 m.

Ad Bygningshøjde

Jf. § 7.3 må tekniske anlæg såsom solceller må ikke placeres med overkant højere end 8,5 m over terræn. Dvs. de kan ikke etableres, hvis bygningen opføres med en højde på 8,5 m.

6.5 Etager

Boligbebyggelse må opføres i op til 2 etager.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

I delområde 1 skal facader på boliger fremstå som blank mur i tegl, skifer, plader i fibercement, glas, bræddebeklædning i træ, pudsede eller malede. Op til 1/3 af den enkelte facadelængde kan fremstå i stål eller aluminium, jf. bestemmelseskommentaren.

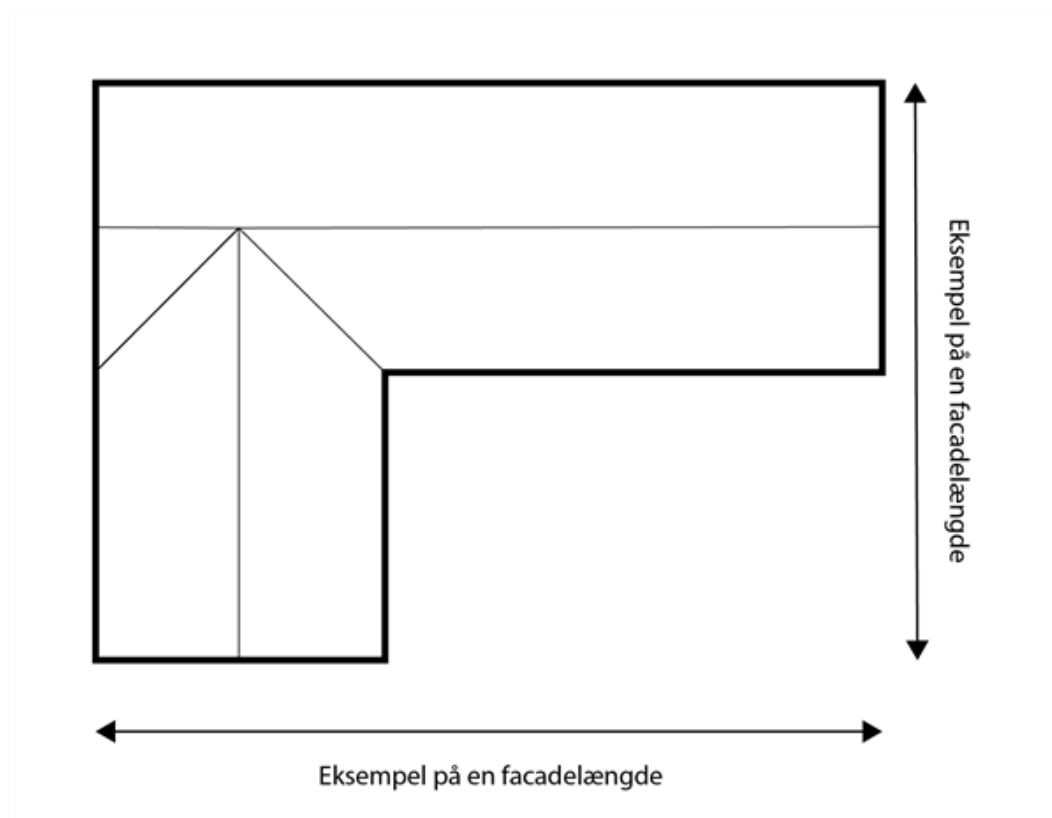
Til sekundære bygninger kan anvendes andre materialer.

I delområde 2 skal facader på boliger fremstå som blank mur i tegl, skifer, plader i fibercement eller glas. Op til 1/3 af den enkelte facade kan fremstå i stål eller aluminium, jf. bestemmelseskommentaren.

Til sekundære bygninger kan anvendes andre materialer, de må dog ikke fremstå pudsede eller malede.

Ad Facader

Eksempel på, hvordan en en facadelængde opfattes.



7.2 Tage

På boliger skal tage enten være sorte og udføres i tagsten, skifer eller tagpap eller udføres som grønne tage med fx sedum.

På sekundære bygninger kan anvendes andre farver og materialer med undtagelse af bly, zink og kobber.

Til tagrender og nedløbsrør må der ikke anvendes bly, zink eller kobber.

Der må ikke anvendes tagsten eller andre reflekterende materialer med et glanstal på over 15. Solpaneler og tagvinduer er undtaget herfra.

7.3 Solpaneler

Solpaneler kan opsættes på tagflader, når de nedsænkes eller integreres i taget. Solpanelerne samt rammerne skal være sorte eller samme farve som den øvrige tagflade.

Solpaneler skal opsættes som et rektangel. Opsættes flere rektangler på samme tagflade skal de opsættes symmetrisk.

På flade tage kan solpaneler vinkles max 20° fra tagfladen, hvis de placeres mindst 2 m. fra tagets skæring med facaden.

Tekniske anlæg såsom solceller må ikke placeres med overkant højere end 8,5 m over terræn.

7.4 Skilte

Der må kun skiltes i forbindelse med erhverv i egen bolig. Der må opsættes max 1 skilt pr. bolig med et areal på max 0,25 m². Placeres skiltet på terræn må skiltets overkant være max 1,5 m over terræn. Skilte må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Opholdsarealer

Der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til 50 % af boligarealet.

Alle boliger på terræn skal have adgang til et privat opholdsareal på min 25 m², der skal ligge i tilknytning til boligen, fx som en befæstet terrasse.

Opholdsarealer skal være egnede til ophold og kan således ikke bestå af indkørsel, vej eller parkeringsarealer.

Fælles opholdsarealer skal have en bredde på mindst 7 m, og have en udformning og placering, der gør dem funktionelle.

De fælles opholdsarealer må ikke bebygges. Der må dog opsættes legeredskaber samt mindre udhuse på op til i alt 50 m² til haveredskaber, fælles havemøbler mv.

De fælles opholdsarealer kan befæstes med fliser, begrønnes og indrettes med beplantning.

8.2 Hegn

Hegn skal udføres som levende hegn, som kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side. Private terrasser og miljøstationer kan afskærmes med faste hegn.

8.3 Terrænregulering

Terrænet må reguleres mellem -0,5 m til +1 m i forhold til naturligt terræn.

Terrænet skal afsluttes med en jævn afrunding, der har en hældning på min 1:3. Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m.

I forbindelse med befæstede terrasser i tilknytning til boligen samt ved indkørsler, kan terrænet afsluttes med en større hældning, hvis det afsluttes med en støttemur.

Terrænregulering må ikke hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme.

Ad Terrænregulering

I dele om lokalplanområdet står grundvandet ca. 1 m under terræn. For at imødegå klimaforandringerne, hvor grundvandet forventes at stige mellem 0 - 1 m frem mod 2050, er der mulighed for at hæve terrænet 1 m over naturligt terræn, hvor det er muligt.

Terrænregulering kan kræve en tilladelse efter Vandløbsloven.

8.4 Regnvand

Regnvand må ikke nedsive og skal afledes til regnvandsledningen.

Ved en befæstelsesgrad på max 35 % må regnvand afledes direkte til regnvandsledningen. Ved en højere befæstelsesgrad skal der ske en tilsvarende forsinkelse af regnvandet på egen grund inden det afledes til regnvandsledningen. Regnvandet skal forsinkes til 45 l/s.

Ad Regnvand

Befæstelsesgraden dækker over alle befæstede arealer, hvorfra vandet ledes til regnvandsledningen.

Rebild Kommune skal ansøges om en spildevandstilladelse til håndtering af overfladevand fra området efter vedtagelse af denne lokalplan og inden anlægsarbejder påbegyndes.

8.5 Regnvandsbassin

Evt. regnvandsbassin skal udformes, så det kan indgå som et rekreativt element i området. Bredderne må ikke anlægges stejlere end 1:5. Placering og størrelse af evt. bassin fastlægges i forbindelse med byggemodningen, hvis behovet opstår. Bassinet skal indrettes, så der ikke sker nedsivning.

8.6 Vaskeplads

Der skal etableres mindst 1 vaskeplads til vask af biler for områdets beboere. Vaskepladsen skal indrettes med fast belægning med fald mod afløb, hvor der sker en kontrolleret afledning af spildevandet.

Vaskepladsen skal overdækkes, hvis den overstiger 20 m².

Vaskepladsen skal etableres i delområde 1.

Ad Vaskeplads

Vaskevand fra vaskepladser betragtes som processpildevand, hvis afledning til spildevandssystemet reguleres af en spildevandstilladelse, som skal søges inden den etableres.

I spildevandstilladelsen bliver der stillet vilkår til bl.a. vaskepladsens indretning, vaskeprodukter og kontrolprogram for processpildevand, hvor der skal udtages et vist antal spildevandsprøver.

9. Tekniske anlæg

9.1 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres i henhold til Rebild Kommunes Spildevandsplan.

Ad Kloakering

Lokalplanområdet ligger i et separatkloakeret område, hvor husspildevand afledes via spildevandsforsyningens spildevandssystem til Aalborg Renseanlæg Øst, mens tag- og overfladevand afledes til Skibsted-Lyngby Å via spildevandsselskabets regnvandssystem.

9.2 Antenner, paraboler o.l.

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra offentlige veje og stier.

9.3 Affald

Der skal indenfor lokalplanområdet etableres et eller flere arealer til miljøstationer. Arealerne skal afskærms med en hæk eller et fast hegn i træ, der har samme højde som affaldscontainerne.

Ad Affald

Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter gældende regulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne ligeledes leve op til kravene i regulativerne.

9.4 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

10. Miljø

Der er ingen bestemmelser.

11. Grundejerforening

11.1 Grundejerforening

Der skal oprettes 1 grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område.

Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på veje, fælles parkeringsarealer, fællesarealer og private fælles opholdsarealer indenfor lokalplanens område.

11.2 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes inden boligerne tages i brug.

11.3 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtiget til at stå for drift- og vedligeholdelse af veje, parkeringsarealer, private fælles udendørs opholdsarealer, grønne områder og øvrige fælles arealer og anlæg samt legepladser, tekniske anlæg og fælles stier indenfor området.

11.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Rebild Kommune.

12. Forudsætning for ibrugtagning

12.1 Veje, stier og parkeringsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje, stier og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.

12.2 Fælles opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er anlagt opholdsarealer i overensstemmelse med § 8.1.

12.3 Fælles vaskeplads

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret vaskeplads for køretøjer i overensstemmelse med § 8.6.

12.4 Regn- og spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af overfladevand og spildevand er blevet etableret i overensstemmelse med §§ 8.4 og 8.5 og 9.2.

12.5 Kollektiv varmforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Ad Kollektiv varmforsyning

Jf. planlovens § 19 har kommunen pligt til at dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning for bygninger, der er opført som lavenergibebyggelse.

13. Ophævelse af lokalplan

13.1 Ophævelse af lokalplan

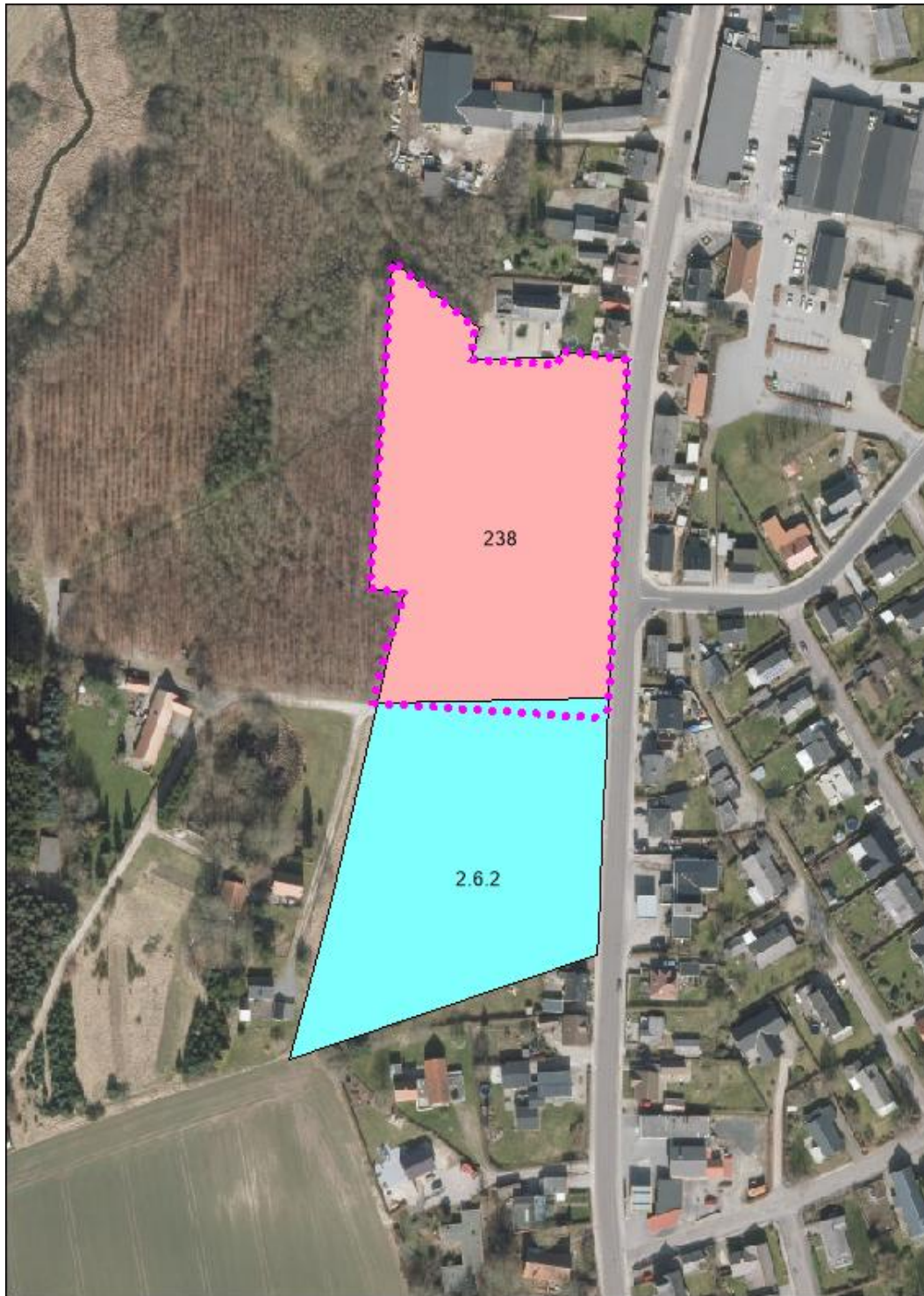
Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves:

- En del af den eksisterende lokalplan nr. 238, hvor de to planer er sammenfaldende.
- En del af den eksisterende lokalplan 2.6.2, hvor de to planer er sammenfaldende.

Ad Ophævelse af lokalplan

Aflysningen af lokalplan 238 svarer til delområde 3C.

Aflysningen af lokalplan 2.6.2 svarer til et område, hvor skellet er blevet berigtiget mellem de to plangrænser.



14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves denne servitut inden for lokalplanens område:

Dato/løbenummer: 01.11.1960-4031-77

Titel: Dok om byggelinjer

Påtaleberettiget: Rebild Kommune

Aflyses på matr. nr.: 37-u, Terndrup By, Lyngby

15. Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Retsvirkninger

Efter byrådets offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen kan ikke i sig selv gøre indgreb i de bestående forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Endvidere medfører lokalplanen heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Efter planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Om- og tilbygning eller ibrugtagning i strid med nærværende lokalplan må ikke finde sted.

Byrådet kan meddele dispensation under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper, dvs. at dispensationen ikke ændrer den overordnede karakter og udtryk i det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

15.2 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endelig vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod bl.a. udstykning, ny bebyggelse, nedrivning, ændring af anvendelsen og terrænregulering. Forbuddet gælder også dispositioner i overensstemmelse med forslaget. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Tilladelser meddelt før forslagets offentliggørelse berøres ikke af lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Dog kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet. En forudsætning herfor er, at

- lokalplanforslaget er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan
- udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2.
- der ikke er tale om overførsel til byzone eller sommerhusområde
- der ikke er opretholdt indsigelse fra miljøministeren, en statslig myndighed, regionsrådet eller en nabokommune jf. planlovens §§ 29, 29 a eller 29 b
- ministeren ikke har overtaget forslaget, jf. planlovens § 3, stk. 5.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil 1 år efter forslagets offentliggørelse.

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

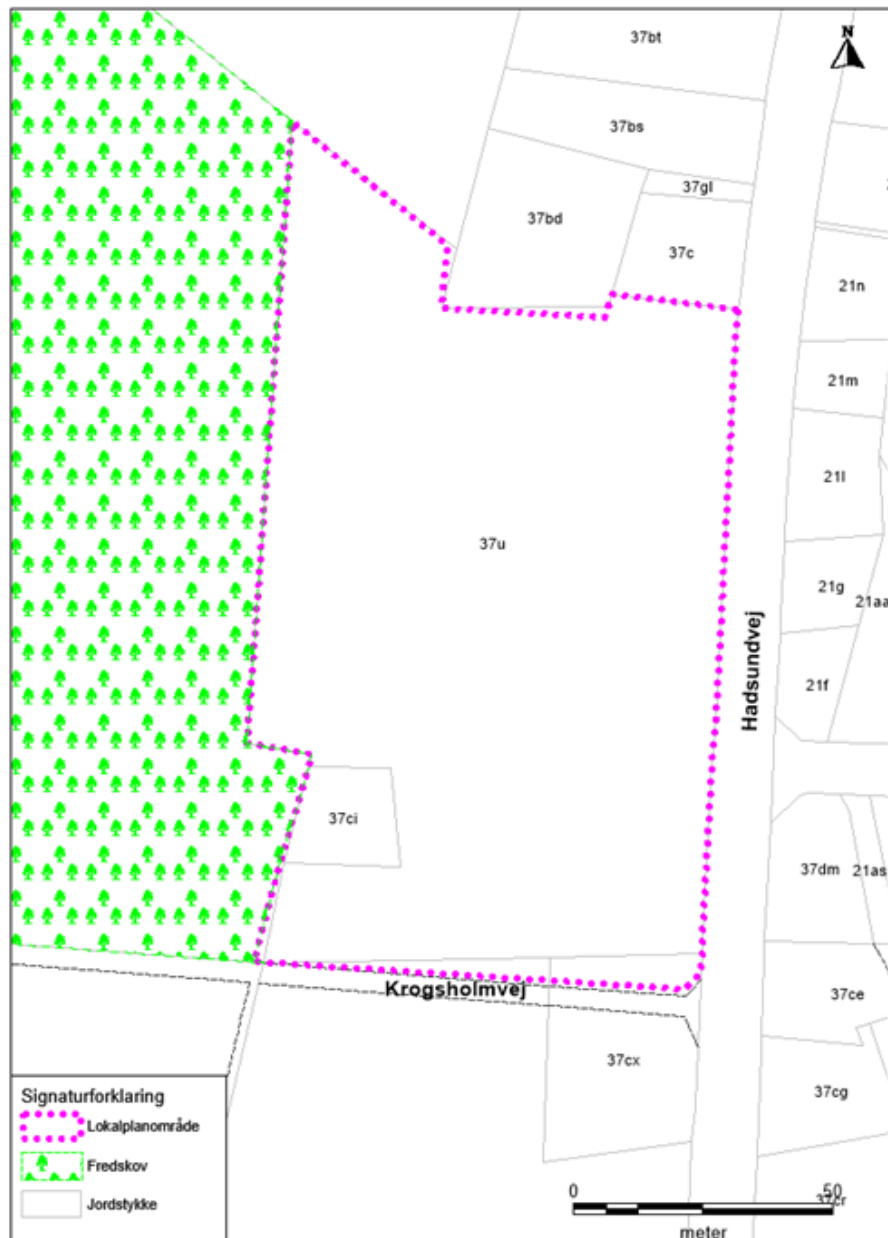
Der kan desuden være illustrationsbilag. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Kortbilag 1 - Matrikelkort

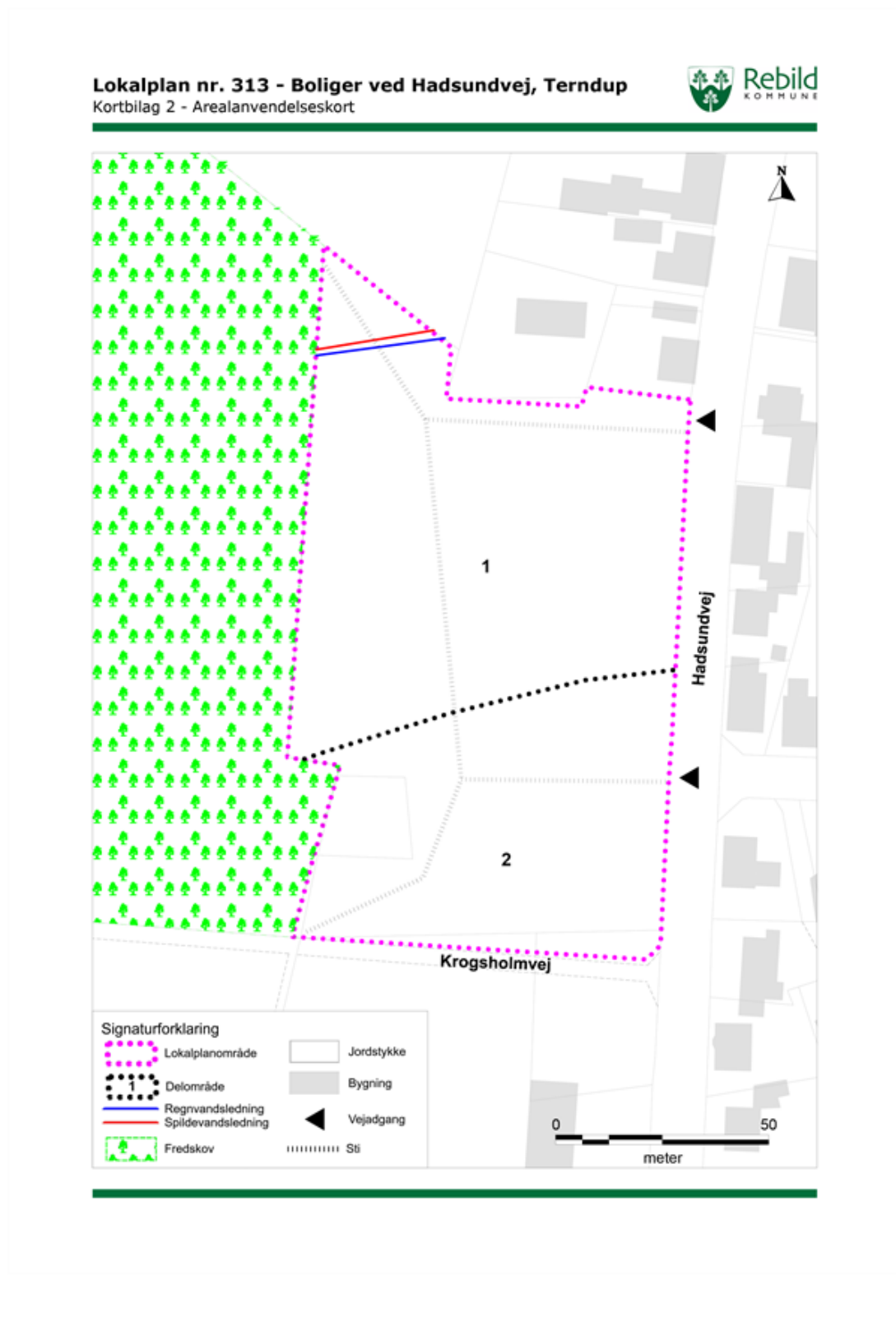
Lokalplanens matrikelkort. Du kan se et [målfast kort her](#).

Lokalplan nr. 313 - Boliger ved Hadsundvej, Terndrup
Kortbilag 1 - Matrikelkort



Kortbilag 2 - Arealanvendelse

Lokalplanens arealanvendelseskort. Du kan se et [målfast kort her](#).



Miljøscreening

På baggrund af en screening er der truffet afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes.

Du kan se [screeningsnotatet her](#).